

## Tribunale di Napoli Nord

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento N. 523/2017 RGE

Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma

Custode Giudiziario avv. Emanuele Lombardi

Creditore Procedente: doValue S.p.A. con sede in Verona in Viale dell'Agricoltura, 7

Debitore:

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Perizia di Stima** dell'immobile pignorato sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Ruocco n. 15, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 35 Particella 882 Subalterno 105.

# Francesco Taglialatela

architetto

---

Premesso che il sottoscritto Arch. Francesco Taglialatela

- con Decreto del Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio Cirma, è stato nominato Esperto Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 523/2017 RGE avente ad oggetto l'immobile pignorato sito nel Comune di Marano di Napoli (NA) alla via Ruocco n. 15, riportato in Catasto Fabbricati al F. 35 P.Illa 882 Sub. 105;
- in data 21.09.2020 ha depositato Verbale di Accettazione e Giuramento ed in data 15.10.2020 ha depositato documento di verifica della completezza della documentazione depositata ex art.567 c.p.c.;
- in data 02.10.2020 ha acquisito il Certificato di residenza storico e l'Estratto di matrimonio con annotazione del debitore esecutato (All. 1, 2);
- in data 25.09.2020 ha acquisito la visura storica catastale e la planimetria catastale di detta unità immobiliare nonché la visura storica catastale del suolo su cui essa ricade l'estratto (All. 3, 4, 5);
- in data 29.09.2020 ha acquisito l'estratto di mappa catastale del suolo su cui ricade l'immobile pignorato (All. 6);
- in data 18.12.2020 ha effettuato, congiuntamente al custode giudiziario, sopralluogo presso l'immobile sopra indicato, durante il quale ha riscontrato che lo stesso è posseduto dal debitore esecutato che lo abita unitamente al proprio nucleo familiare;
- in data 23.12.2020 ha effettuato accesso presso l'immobile pignorato ove in presenza della figlia del debitore esecutato ha acquisito documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi, giusto verbale (All. 7);
- in data 23.12.2020 ha acquisito presso il Comune di Marano di Napoli (NA) copia della domanda di Condonò ex L. 47/85 prot. 22069 del 30.12.1986 con gli allegati elaborati grafici e tecnici (All. 8, 9);
- in data 19.01.2021 ha acquisito Attestato del Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA) inerente i titoli edilizi autorizzativi relativi all'immobile pignorato, gli eventuali provvedimenti sanzionatori relativi all'immobile stesso, l'eventuale esistenza di Certificato di agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità, la destinazione urbanistica del suolo su cui insiste detto immobile con insussistenza vincoli (All. 10);
- nelle more ha effettuato la sovrapposizione della foto satellitare reperita dal sito Google Maps con la mappa catastale elaborata dalla SOGEI al fine dell'esatta individuazione dell'immobile oggetto del pignoramento (All. 11); ha redatto la planimetria dello stato dei luoghi del bene pignorato (All. 12), quantificandone la reale consistenza ed al fine della verifica della rispondenza della suddetta planimetria dello stato dei luoghi con quanto rappresentato nella planimetria catastale, ha elaborato la sovrapposizione delle stesse (All. 13);
- ha svolto indagini sul valore di mercato di immobili appartenenti al segmento dell'immobile pignorato consultando Agenzie immobiliari con sede nel Comune di Marano di Napoli (NA), la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia

# Francesco Taglialatela

architetto

delle Entrate, le quotazioni dei valori immobiliari a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari della Provincia di Napoli (All. 14, 15);

che in data 02.12.2020 è deceduta in Marano di Napoli (NA) la Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED], giusto Certificato di Morte (All. 16);

tanto premesso, all'esito dell'attività sopra descritta, lo scrivente è in possesso degli elementi occorrenti alla redazione della presente perizia di stima, secondo l'ordine dei quesiti del mandato ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione e delle linee guida per il consulente disponibili sul sito del Tribunale di Napoli Nord, nel termine concesso per il deposito in Cancelleria.

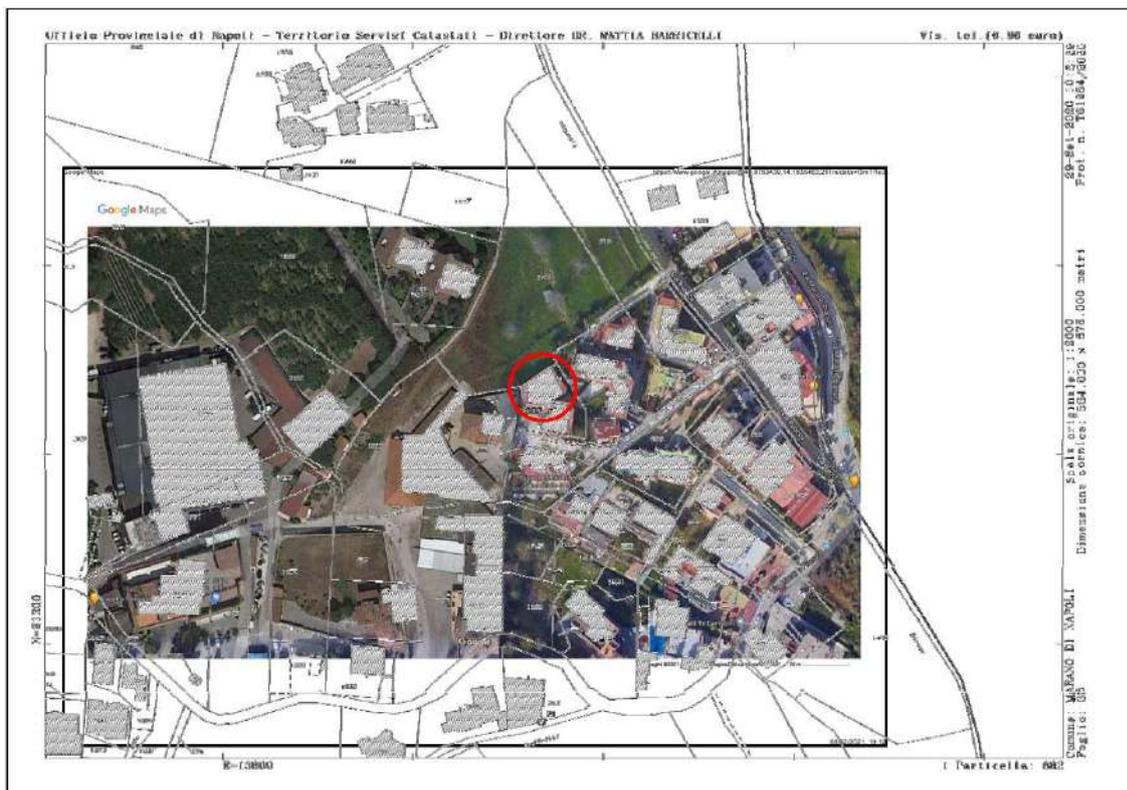
## **Quesito n. 1: identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento**

L'immobile pignorato, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare presso il Tribunale di Napoli Nord N. 523/2017 RGE, risulta essere piena proprietà dei Sigg.ri [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] ed ivi deceduta in data [REDACTED], per avere acquistato tale immobile con Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] in Somma Vesuviana (NA) del 07 luglio 2004 trascritto a Napoli 2 il 22.07.2004 ai nn.37024/26117 (All. 17).

Tale immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti dati: Foglio 35 Particella 882 Subalterno 105.

Di seguito è rappresentata la sovrapposizione tra la foto satellitare reperita sul sito Google Maps e l'estratto della mappa catastale elaborato dalla SOGEI:



Ai fini della vendita, atteso le caratteristiche dell'immobile pignorato, si determina di formare un unico lotto avente i seguenti dati di identificazione catastale e confini:

Catasto Fabbricati del **Comune di Marano di Napoli (NA) F. 35 P.IIa 882 sub 105** confinante a nord con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 35 P.IIa 1265, ad est con corte esterna di uso comune, a sud con cassa scale e con corte esterna di uso comune, ad ovest con immobile riportato in Catasto Fabbricati al F. 35 P.IIa 882 Sub. 104.

## **Quesito n. 2: elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere alla descrizione materiale di ciascun lotto**

Il bene che costituisce l'unico lotto oggetto della presente relazione di stima è parte di un compendio immobiliare sito nella parte sud est del centro abitato del Comune di Marano di Napoli (NA), in via Ruocco n. 15, in un'area caratterizzata dalla presenza di insediamenti residenziali di varia natura. Il bene è costituito da un appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni servito da un'unica scala con sviluppo circolare. Tale fabbricato, che presenta una tipologia costruttiva a blocco, è stato realizzato agli inizi degli anni '80 del secolo scorso ed è costituito da piano terra e piano primo, quest'ultimo con copertura piana; esso ha ingresso da una corte comune avente accesso da Via Ruocco a mezzo di cancello pedonale e cancello carrabile, entrambi in ferro.

L'appartamento ha l'ingresso posto sul lato nord/est del ballatoio di smonto della cassa scale. Detto ingresso immette in un corridoio a forma di L da cui hanno accesso due servizi igienici, due camere da letto, un locale attualmente adibito a deposito articolato in due ambienti comunicanti e una cucina/pranzo; esso è dotato di balcone ad L ubicato sui lati est e sud da cui ha accesso un locale deposito.

La superficie commerciale del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari a **129 mq**, data dalla somma della superficie dei vani principali pari a mq 126,5 + la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie e di ornamento pari a mq 2,5 costituita dal balcone ubicato a sud (11 x 10%) e dal balcone ubicato ad ovest (14 x 10%).

La superficie utile del bene pignorato, atteso quanto riportato nel seguente Quesito n. 6 in riferimento alla regolarità urbanistica ed edilizia dello stesso, calcolata secondo quanto regolato dall'Agenzia del Territorio, è pari **111 mq**, data dalla somma della superficie dei vani principali pari a mq 108,7 + la superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive accessorie e di ornamento pari a mq 2,3 costituita dal balcone ubicato a sud (10 x 10%) e dal balcone ubicato ad ovest (13 x 10%).

Lo stato manutentivo e di conservazione di tale appartamento, fatta eccezione per il locale deposito ubicato sul balcone posto a sud allo stato attuale privo di finiture, nella fattispecie delle

# Francesco Taglialatela

architetto

pavimentazioni e dei rivestimenti, degli infissi esterni ed interni delle finiture delle pareti e dei soffitti, è complessivamente buono; l'impianto elettrico, l'impianto idrico e l'impianto di riscaldamento appaiono in buono stato funzionale, gli stessi necessitano di modesti interventi manutentivi. Non risulta agli atti che detto immobile sia dotato di Certificato di prestazione energetica e pertanto lo scrivente stima i costi per la redazione di quest'ultimo, comprensive di IVA e CNPAIA, € 450,00.

Quanto suddetto come da seguente documentazione fotografica e rilievo dello stato dei luoghi:



Foto esterno cassa scale



Foto interno cassa scale



Foto ballatoio d'ingresso



Foto corridoio



Foto bagno



Foto bagno

Francesco Taglialatela  
architetto

---



Foto camera da letto



Foto camera da letto



Foto ambiente adibito a deposito

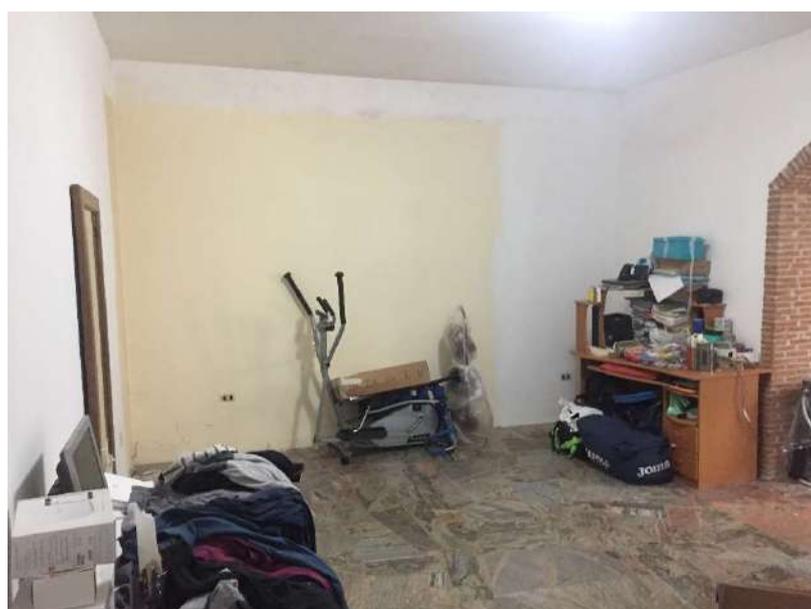


Foto ambiente adibito a deposito

Francesco Taglialatela  
architetto

---

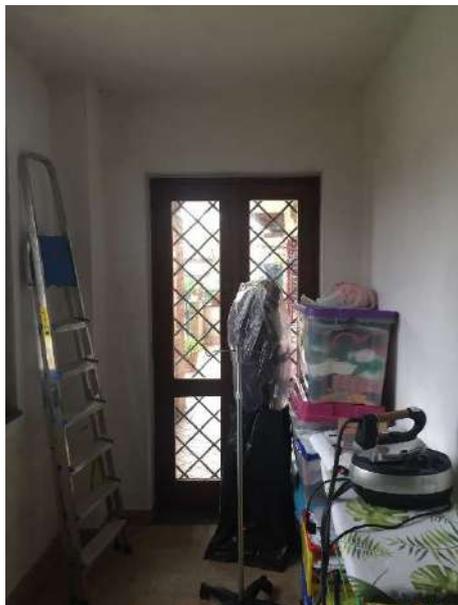


Foto ambiente adibito a deposito



Foto cucina/pranzo



Foto cucina/pranzo



Foto balcone lato nord

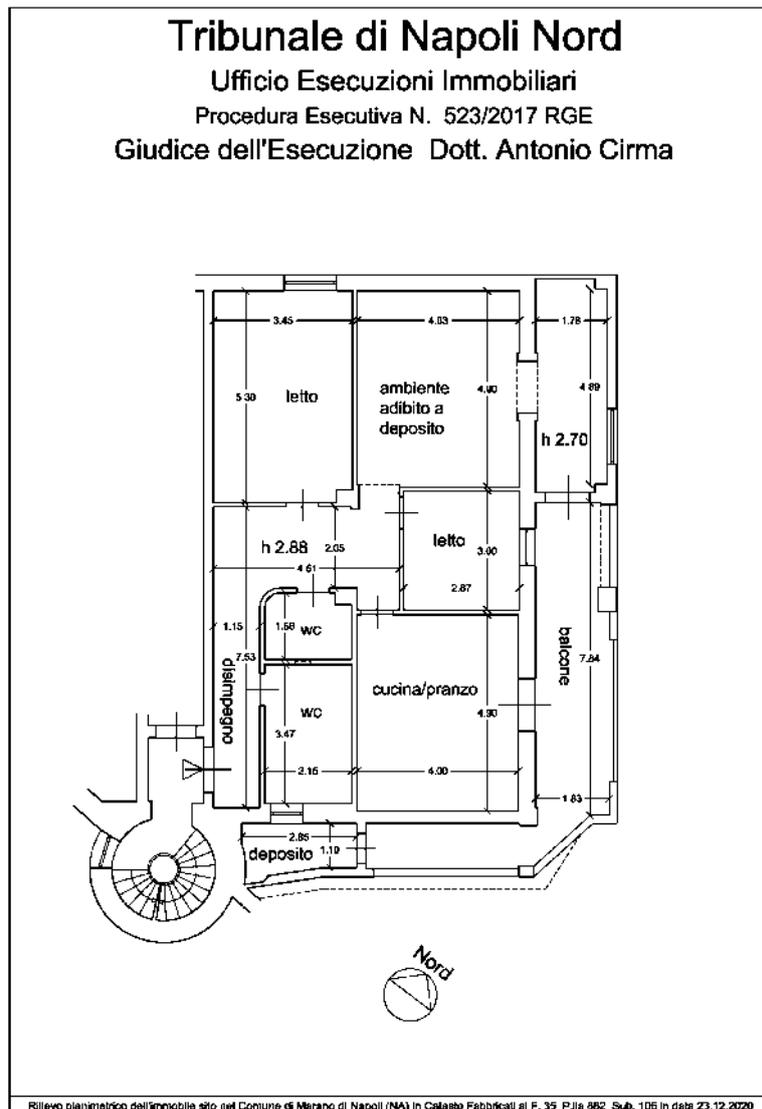
Francesco Taglialatela  
architetto



Foto balcone lato est



Foto locale deposito



### **Quesito n. 3: procedere alla identificazione catastale del bene pignorato**

Il bene pignorato è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) con i seguenti dati catastali: **Foglio 35 Particella 882 Subalterno 105**.

L'immobile attualmente riportato in Catasto Fabbricati con i dati sopra indicati, come riportato nella visura storica per immobile, risulta distinto dalla data della variazione per edificazione su area urbana afferente, avvenuta il 10/03/1998 con i medesimi dati catastali, nella fattispecie Foglio 35 Particella 882 Subalterno 105 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 5 vani.

Il suolo su cui è ubicato il bene pignorato, identificato in Catasto Terreni del Comune di Marano di Napoli (NA) al Foglio 35 Particella 882, come riportato nella visura storica per immobile, risulta parte della maggiore estensione distinta dall'impianto meccanografico del 10/03/1973 (data antecedente al primo atto anteriore il ventennio dalla trascrizione del pignoramento), al Foglio 35 Particella 59 Qualità Frutteto Classe 2 Superficie pari a m<sup>2</sup> 10.050; dal 08/05/2001, con Frazionamento protocollo n. 306481 in atti dal 08/05/2001 (n. 57.1/1983), al Foglio 35 Particella 882 Qualità Frutteto Classe 2 Superficie pari a m<sup>2</sup> 920; in pari data, con Tipo mappale protocollo n. 411064 in atti dal 08/05/2001 (n. 60840.1/1998), al Foglio 35 Particella 882 Qualità Classe Ente Urbano Superficie pari a m<sup>2</sup> 878.

Il bene è pervenuto al debitore esecutato, come detto, per averlo acquistato con Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio ██████████ in Somma Vesuviana (NA) del 07 luglio 2004 trascritto a Napoli il 22.07.2004 ai nn.37024/26117.

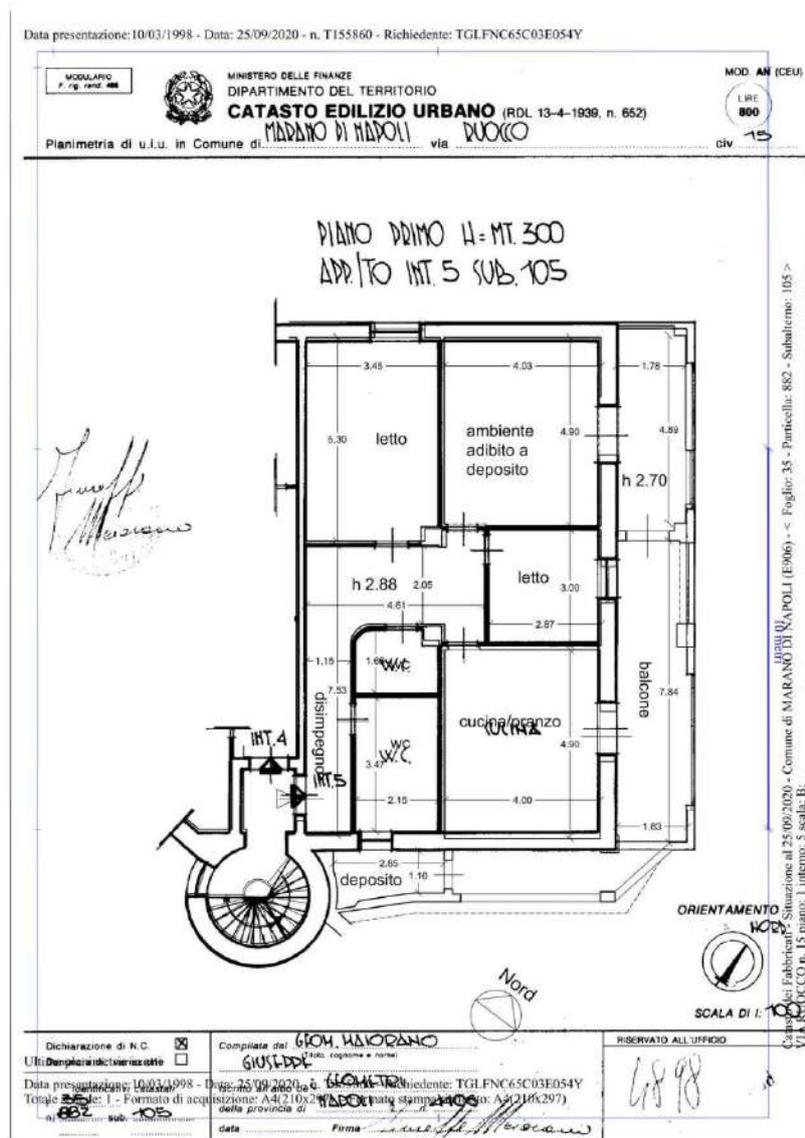
Vi è rispondenza formale dei dati identificativi catastali del bene pignorato indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nell'atto di acquisto con quelli risultanti dalla documentazione catastale acquisita dallo scrivente; non risultano intervenute variazioni dei dati identificativi catastali del bene pignorato successivamente alla trascrizione del pignoramento dello stesso.

Dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 17.01.2020 e la planimetria catastale agli atti, emerge che in quest'ultima sono presenti le seguenti difformità:

- ampliamento sul balcone sito ad est;
- balcone sul lato sud con locale deposito ivi;
- modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucatore esterne;
- diversa altezza interna, nella fattispecie ml 3.00 in luogo di ml 2.88 riscontrata in sito.

Di seguito la sovrapposizione tra la situazione riportata nella planimetria catastale e la planimetria dello stato reale dei luoghi:

Francesco Taglialatela  
architetto



In riferimento ai costi relativi all'eliminazione delle riscontrate difformità sopra evidenziate, lo scrivente, atteso che la denuncia al competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate non comporta, per quanto significato ai Quesiti n. 1 e n. 6, l'elaborazione di tipo mappale, determina il seguente prospetto:

- spese tecniche per elaborazione e presentazione di pratica DOCFA, comprensive di imposte e diritti catastali € **850,00**.

**Quesito n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

Lotto Unico: piena proprietà di appartamento sito al piano secondo di fabbricato ubicato in Marano di Napoli (NA) alla via Ruocco n. 15, riportato in C.F. al F. 35 P.IIa 882 Sub. 105; l'appartamento ha l'ingresso posto sul lato nord/est del ballatoio di smonto della cassa scale.

# Francesco Taglialatela

architetto

---

Detto ingresso immette in un corridoio a forma di L da cui hanno accesso due servizi igienici, due camere da letto, un locale attualmente adibito a deposito articolato in due ambienti comunicanti e una cucina/pranzo; esso è dotato di balcone ad L ubicato sui lati est e sud da cui ha accesso un locale deposito; l'immobile confina a nord con immobile riportato in Catasto Terreni al F. 35 P.IIa 1265, ad est con corte esterna di uso comune, a sud con cassa scale e con corte esterna di uso comune, ad ovest con immobile riportato in Catasto Fabbricati al F. 35 P.IIa 882 Sub. 104; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad ampliamento sul balcone sito ad est, balcone sul lato sud con locale deposito ivi, modeste traslazioni relative al partito dei vani e delle bucatore esterne, diversa altezza interna, nella fattispecie ml 3.00 in luogo di ml 2.88 riscontrata in sito; vi è domanda di condono edilizio ex L. 47/85 prot. 22069 del 30.12.1986, ancora in corso di definizione, a cui non è conforme lo stato dei luoghi in ordine a realizzazione di ampliamento sul balcone lato nord/est e completamento del pensile di copertura ivi, realizzazione di balcone lato sud coperto con tettoia in struttura lignea e tegole in argilla, realizzazione di locale deposito sul balcone lato sud; non risulta ordine di demolizione del bene; il bene ricade ricade in zona omogenea B14 (Zona Omogenea di Completamento) del vigente PRG del Comune di Marano di Napoli (NA) e dalla documentazione in atti, in aggiornamento, vige il vincolo Paesaggistico ed inoltre rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei (Delibera della Giunta Regionale della Regione Campania n. 669 del 23.12.2014 con la quale si approvava la delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei).

PREZZO BASE euro € 126.000,00.

## **Quesito n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.**

Il bene pignorato, riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Marano di Napoli (NA) al F. 35 P.IIa 882 Sub. 105, è pervenuto al debitore esecutato, Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] ed ivi deceduta in data [REDACTED], come detto in risposta al Quesito n.3, per averlo acquistato dai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], con Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio [REDACTED] in Somma Vesuviana (NA) del 07 luglio 2004 trascritto a Napoli 2 il 22.07.2004 ai nn.37024/26117; ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] il bene era pervenuto per averlo realizzato su suolo acquisito dalla Sig.ra [REDACTED] con Atto di Dazione in Pagamento - Quietanza - Compravendita a Rogito del Notaio [REDACTED] del 06.05.1983 trascritto a Napoli 2 il 28.05.1983 ai nn.16401/14001.

**Quesito n. 6: verificare la regolarità del bene o dei pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

L'immobile pignorato risulta realizzato agli inizi degli anni ottanta del secolo scorso in assenza di titolo edilizio autorizzativo; per esso risulta presentata presso il Comune di Marano di Napoli (NA) la domanda di condono edilizio ex L. 47/85 prot. 22069 del 30.12.1986, ancora in corso di definizione, giusto Attestato rilasciato dal Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica del medesimo Comune.

Tale immobile ricade in zona omogenea B14 (Zona Omogenea di Completamento) del vigente PRG del Comune di Marano di Napoli (NA) e dalla documentazione in atti, in aggiornamento, vige il vincolo Paesaggistico ed inoltre rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei (Delibera della Giunta Regionale della Regione Campania n. 669 del 23.12.2014 con la quale si approvava la delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei), come riportato nel suddetto Attestato.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 23.12.2020 e quanto rappresentato nel grafico allegato alla domanda di condono edilizio ex L. 47/85 prot. 22069 del 30.12.1986, emergono le seguenti difformità:

- a) realizzazione di ampliamento sul balcone lato nord/est e completamento del pensile di copertura ivi;
- b) realizzazione di balcone lato sud coperto con tettoia in struttura lignea e tegole in argilla;
- c) realizzazione di locale deposito sul balcone di cui al precedente punto b);
- d) diversa consistenza planimetrica probabilmente dovuta alla digitalizzazione del grafico allegato alla domanda di condono;

Le opere che costituiscono la difformità di cui alla lettera a), b) e c) incidono sui parametri urbanistici del bene pignorato, sulle norme di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e sulle norme che regolano la tutela e la salvaguardia del patrimonio paesaggistico; tali opere, complessivamente, contrastano con la normativa urbanistica comunale, regionale e nazionale e pertanto lo scrivente ritiene che le stesse non siano suscettibili di sanatoria ex art. 36 del DPR 380/2001 e smi ed altresì, atteso che le ragioni di credito per cui si interviene o procede sono successive all'entrata in vigore della Legge 326/2003, che per esse non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L.47/85 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del citato DPR 380/2001 e smi. Per quanto suddetto, l'aggiudicatario dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nel grafico allegato alla domanda di condono edilizio ex L. 47/85 prot. 22069 del 30.12.1986.

I costi relativi alla al ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato nel grafico allegato alla suddetta domanda di condono edilizio e alla definizione della domanda stessa, questi ultimi, calcolati in riferimento alla consistenza dell'immobile pignorato atteso che tale domanda di

# Francesco Taglialatela

architetto

condono edilizio ha per oggetto il suddetto immobile e un altro corpo di fabbrica, sono riportati nel seguente prospetto:

- Costi occorrenti alla rimozione delle difformità e al ripristino dello stato dei luoghi, desunti da indagine di mercato presso ditte specializzate del settore, comprensivi del trasporto a rifiuto del materiale di risulta entro 10 Km, degli oneri di scarica e delle spese tecniche,

Demolizione dei corpi di fabbrica in muratura vuoto per pieno	€ 1.700,00 +
Demolizione del completamento del pensile soprastante balcone lato nord/est	€ 350,00
Demolizione del balcone lato sud	€ 900,00 +
Ripristino della balaustra e del pensile del balcone lato est a corpo	€ 600,00 +
Ripristino finitura parete lato sud a corpo	€ 250,00 +
Spese tecniche comprensive di IVA e Cassa Nazionale	€ 1.800,00
<b>Totale</b>	<b>€ 5.500,00</b>

- Costi occorrenti alla definizione della domanda di condono edilizio, desunti da informazioni acquisite presso il Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA), comprensivo dell'oblazione e degli oneri concessori residui, della sanzione prevista per il ristoro del danno ambientale, atteso che l'immobile ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, dei diritti di segreteria comunale e delle spese tecniche,

Oblazione proporzionale:

importo pari al triplo della differenza tra quanto versato e quanto dichiarato +

interessi legali al 31 marzo 2021 € 1.298,87 +

Oneri concessori proporzionali:

importo pari alla somma degli oneri di urbanizzazione e del costo costruzione +

interessi legali al 31 marzo 2021 € 3.922,45 +

Diritti di segreteria per ritiro pratica condono € 516,00 +

Diritti di istruttoria € 300,00 +

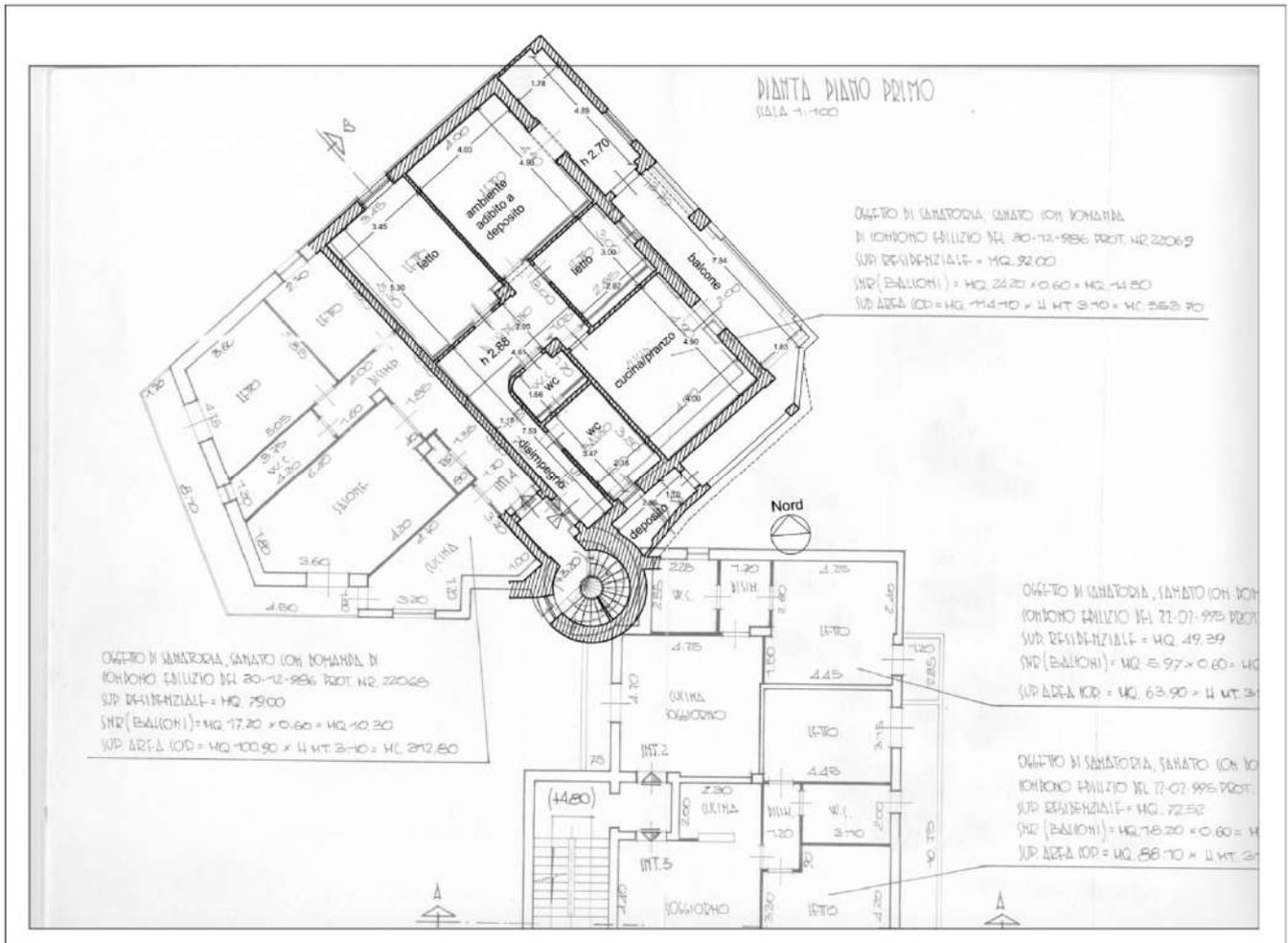
Sanzione ristoro danno ambientale € 1.301,47 +

Spese tecniche comprensive di IVA e Cassa Nazionale € 3.800,00

**Totale € 11.138,79**

Infine, in risposta al presente quesito, lo scrivente significa di aver acquisito presso il Comune di Marano di Napoli (NA), attestato da cui si evince che l'immobile pignorato non è dotato di Certificato di Agibilità ovvero segnalazione certificata di agibilità.

Di seguito la sovrapposizione tra la planimetria rappresentata nel grafico allegato alla domanda di condono edilizio ex L. 47/85 prot. 22069 del 30.12.1986 e la planimetria dello stato dei luoghi rilevato dallo scrivente in data 23.12.2020.



**Quesito n. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile**

All'atto dell'accesso all'immobile pignorato effettuato in data 18.12.2020, come detto in premessa, è emerso che l'immobile in oggetto è posseduto ed abitato dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare.

**Quesito n. 8: specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.**

Da quanto riportato nella nota di trascrizione del pignoramento che ha originato la presente procedura non emerge l'esistenza di precedenti pignoramenti a carico del bene in trattazione nel periodo 27.09.1997 – 27.09.2017;

- non risultano pendenti per il bene pignorato procedimenti giudiziari civili;
- non risulta per il bene pignorato provvedimento giudiziale di assegnazione al coniuge della casa coniugale;
- dall'Attestato rilasciato dal Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica del Comune di Marano

# Francesco Taglialatela

architetto

---

di Napoli prot. R.C. n. 2604 del 19.01.2021 emerge che l'area su cui è ubicato il bene pignorato risulta sottoposta a Vincolo Paesaggistico ed inoltre rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei;

- non è attivo Condominio presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato, da quanto dichiarato dal figlio del debitore esecutato durante il primo accesso all'immobile;
- non sono stati riscontrati atti impositivi di servitù sul bene;
- non risulta siano stati eseguiti provvedimenti di sequestro penale del bene pignorato, atteso quanto riportato nel citato attestato del Dirigente ad Interim del Settore Urbanistica del Comune di Marano di Napoli (NA).

Di seguito sono distinti oneri e vincoli a carico dell'acquirente e oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura.

#### Oneri e vincoli a carico dell'acquirente:

- il bene pignorato ricade in zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico ed inoltre rientra nella delimitazione della "Zona Rossa" dei Campi Flegrei;

#### Oneri e vincoli cancellati o comunque regolarizzati nel contesto della procedura:

- Pignoramento trascritto a Napoli 2 in data 27.09.2017 ai nn. 41256/32070;
- Regolarizzazione delle difformità catastali come indicato in risposta al Quesito n. 3, i cui costi, pari ad € 850,00, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.
- Regolarizzazione delle difformità urbanistiche ed acquisizione del condono edilizio, come indicato in risposta al Quesito n. 6, i cui costi, pari ad € 16.638,79, sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

#### **Quesito n. 9: verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale.**

Non risulta che il bene pignorato ricada su suolo demaniale.

#### **Quesito n. 10: verificare l'esistenza di pesi ed oneri di altro tipo.**

Non risulta che il bene pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico.

#### **Quesito n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.**

Come dichiarato dal figlio del debitore esecutato non è costituito Condominio presso il compendio immobiliare ove è ubicato l'immobile pignorato;

Oltre al procedimento giudiziario che ha generato la presente procedura esecutiva, non risultano procedimenti giudiziari in corso.

#### **Quesito n. 12: procedere alla valutazione dei beni.**

Lo scopo della presente valutazione è la determinazione del valore di mercato dell'immobile pignorato sopra descritto. Per tale finalità, la pratica estimativa corrente prevede l'utilizzo di due

# Francesco Taglialatela

architetto

---

procedimenti o metodi di stima, nella fattispecie il metodo diretto o sintetico e il metodo indiretto o analitico. Il metodo di stima diretto è fondato sul criterio della comparazione ed è adottato quando risulta possibile ricavare, direttamente dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene oggetto della stima, una scala di valori noti riferiti a beni assimilabili al bene stesso. Il metodo di stima indiretto è fondato su elementi e fattori analitici appartenenti al bene oggetto di stima, opportunamente elaborati mediante coefficienti di virtualizzazione; esso è adottato quando non risulta possibile formare una scala di valori noti desumibili dal mercato in cui è ipotizzabile lo scambio del bene stesso.

Per l'immobile pignorato, lo scrivente ritiene opportuno scegliere il criterio di stima diretto ovvero sintetico comparativo in quanto è stato possibile ricavare, direttamente da un mercato omogeneo in cui è ipotizzabile lo scambio di tale bene, una scala di valori noti ed attuali riferibili a beni assimilabili al bene stesso. Il parametro tecnico adottato per effettuare la stima con tale criterio, così come indicato nelle linee guida relative al presente quesito, è il metro quadro di superficie commerciale, così come regolato dall'Agenzia del Territorio, assumendo i prezzi medi unitari di mercato praticati nella zona in cui è ubicato l'immobile, riferiti a laboratori aventi caratteristiche analoghe allo stesso.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta per le residenze site nella zona del Comune di Marano di Napoli (NA) ove è ubicato il bene in oggetto, nel II semestre 2020, l'intervallo di valori unitari di mercato compreso tra 1050,00 €/mq e 1600,00 €/mq. Entro tale intervallo, in considerazione dei fattori posizionali d'intorno ed intrinseci appartenenti all'immobile in oggetto, quali la tipologia edilizia e dimensionale, le caratteristiche delle finiture, il livello manutentivo e la dotazione di pertinenze al servizio dell'unità immobiliare, lo scrivente ritiene di poter adottare un valore unitario di mercato pari a 1325,00 €/mq.

Le quotazioni dei valori immobiliari a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari della Provincia di Napoli, periodo di rilevazione Gen/Ott 2020, indicano per le residenze site nella zona del Comune di Marano di Napoli (NA) ove è ubicato il bene in oggetto, il valore unitario di mercato pari a 1500,00 €/mq.

Le indagini dirette effettuate presso agenzie immobiliari con sede nel Comune di Marano di Napoli (NA), basate sul raffronto tra i valori unitari di mercato di residenze con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in trattazione ubicate nel bacino commerciale dello stesso, forniscono i seguenti dati:

██████████ con sede in Corso Vittorio Emanuele n. 8, intervallo compreso tra 1.100,00 €/mq e 1.200,00 €/mq;

██████████ con sede in via Vincenzo Merolla n. 80, intervallo compreso tra 1.200,00 €/mq e 1.300,00 €/mq;

██████████ con sede in via San Rocco n. 78, intervallo compreso tra 1.300,00 €/mq e 1.400,00 €/mq,

da cui si desume un valore di mercato unitario da adottare, ricavato dalla media aritmetica dei

# Francesco Taglialatela

architetto

---

dati rilevati, pari a 1.250,00 €/mq.

Atteso i valori sopra rilevati, il valore di mercato unitario del bene pignorato, ricavato per confronto aritmetico degli stessi, risulta pari a 1.358,33 €/mq.

Ai suddetti valori di mercato unitari lo scrivente ritiene applicare un coefficiente di virtualizzazione pari a 0.90 in relazione alle caratteristiche intrinseche e posizionali possedute dal bene pignorato quali lo stato di conservazione e manutenzione, la vetustà, l'adeguatezza della dotazione impiantistica, il livello di piano, l'esposizione, l'affaccio e l'accessibilità.

Applicando tale coefficiente di virtualizzazione il sottoscritto determina un valore di mercato unitario pari a 1222,49 €/mq.

Il valore di mercato dell'immobile pignorato stimato dallo scrivente è pertanto dato dal prodotto tra la superficie commerciale dello stesso ed il relativo valore unitario di mercato, come sopra determinato, meno le somme occorrenti alla regolarizzazione catastale ed urbanistica indicate nei precedenti quesiti, così calcolato:

Sup. commerciale 129 mq x 1.222,49 €/mq - € 17.488,79 = € 140.212,42.

Il prezzo a base d'asta dell'immobile pignorato proposto dallo scrivente, al fine di rendere comparabile e competitivo l'acquisto dello stesso in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, atteso le differenze esistenti al momento della stima tra i suddetti contesti, è dato dall'applicazione di una riduzione del 10% del prezzo di mercato come sopra determinato, così calcolato:

€ 140.212,42 - (€ 140.212,42 x 10%) = € 126.191,18 in ct **€ 126.000,00.**

**Quesito n. 13: procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.**

Il pignoramento in trattazione non ha ad oggetto una quota indivisa.

**Quesito n. 14: acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e della Camera di Commercio e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio.**

Lo scrivente ha acquisito il Certificato di residenza storico, l'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio con annotazione dei debitori eseguiti.

Giugliano, li 19.04.2021

L'Esperto Estimatore  
Arch. Francesco Taglialatela

# Francesco Taglialatela

architetto

---

## Allegati:

- All. 1 Certificato di residenza storico dei debitori esegutati;
- All. 2 Estratto di Matrimonio con annotazione dei debitori esegutati;
- All. 3 Visura castale storica dell'immobile pignorato;
- All. 4 Planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- All. 5 Visura storica suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 6 Estratto di mappa catastale del suolo su cui insiste l'immobile pignorato;
- All. 7 Verbale di accesso;
- All. 8 Copia domanda Condono Edilizio protocollo 22069 del 30\_12\_1986;
- All. 9 Stralcio grafico allegato alla domanda Condono Edilizio protocollo 22069 del 30\_12\_1986;
- All. 10 Attestato Dirigente Assetto del Territorio del Comune di Marano;
- All. 11 Sovrapposizione estratto di mappa SOGEI e immagine satellitare;
- All. 12 Planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato rilevato in data 23.12.2020;
- All. 13 Sovrapposizione planimetria catastale con planimetria dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato;
- All. 14 Documentazione OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- All. 15 Valori immobiliari a cura della Federazione Italiana Mediatori Agenti D'Affari della Provincia di Napoli;
- All. 16 Certificato di morte di uno dei debitori esegutati;
- All. 17 Atto di acquisto immobile pignorato;
- All. 18 Documentazione fotografica.